



**Beste
Bert,**

Hier wil ik wonen!

Amsterdam

Joris Ivensstraat 5

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,
Beste makelaars.

Vraagprijs € 575.000 k.k.

Woonoppervlakte
96 m²

Inhoud
363 m³

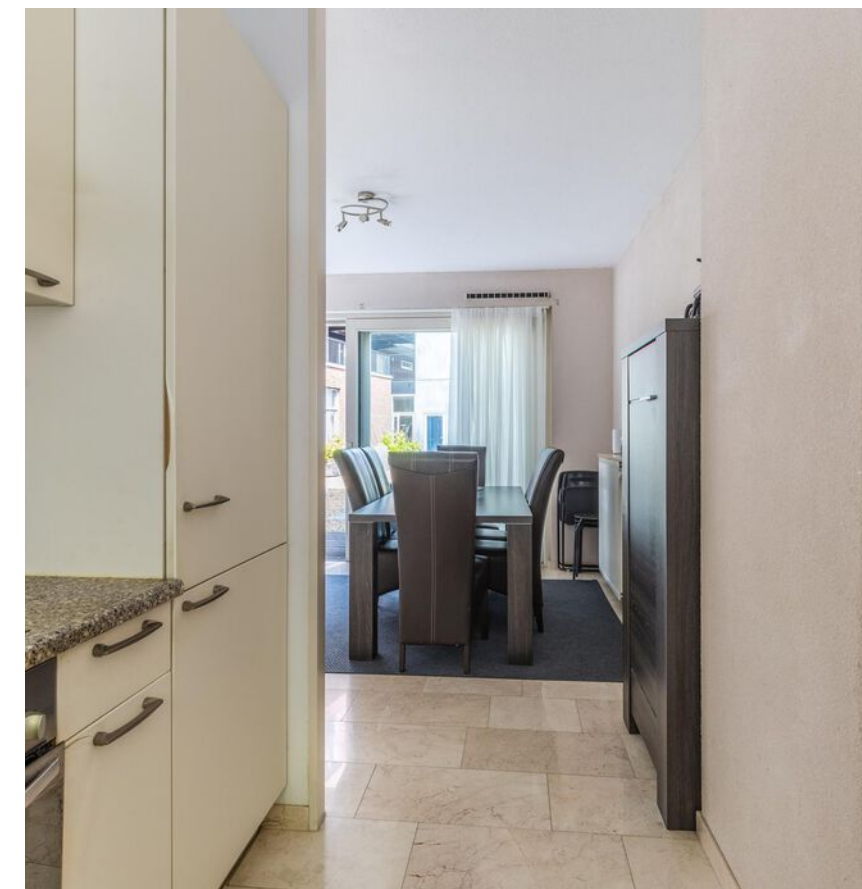
Perceeloppervlakte
47 m²

Energielabel
A

De keuken



De ruime, lichte eetkamer biedt direct uitzicht op de achtertuin en heeft een prettige indeling met voldoende plek voor een zit- en eethoek. Vanuit de eetkamer kom je uit bij de open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft voldoende opbergruimte.



Living op 1e verdieping

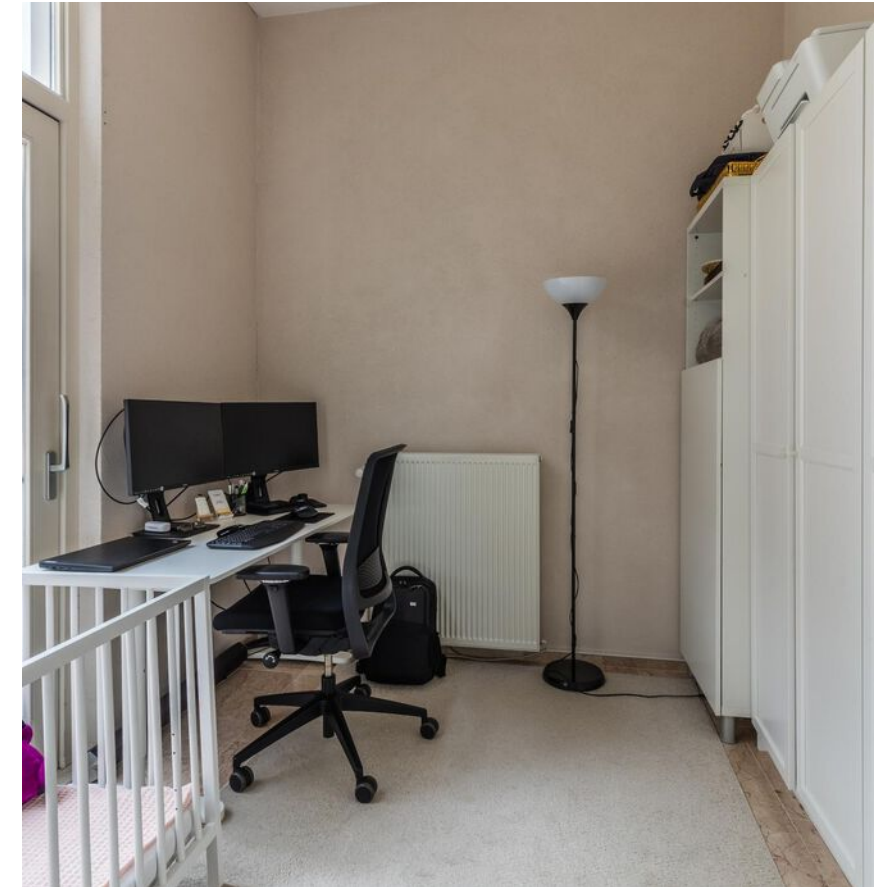
Hier bevindt zich de ruime, lichte living met een prettige indeling en raampartijen die zorgen voor veel lichtinval.



Slaapkamer 1



Aan de achterzijde
vind je een mooie,
royale slaapkamer
met uitzicht op de
tuin. Deze slaapkamer
is ideaal als
hoofdslaapkamer,
werkkamer of
bijvoorbeeld
logeerkamer.



2e verdieping

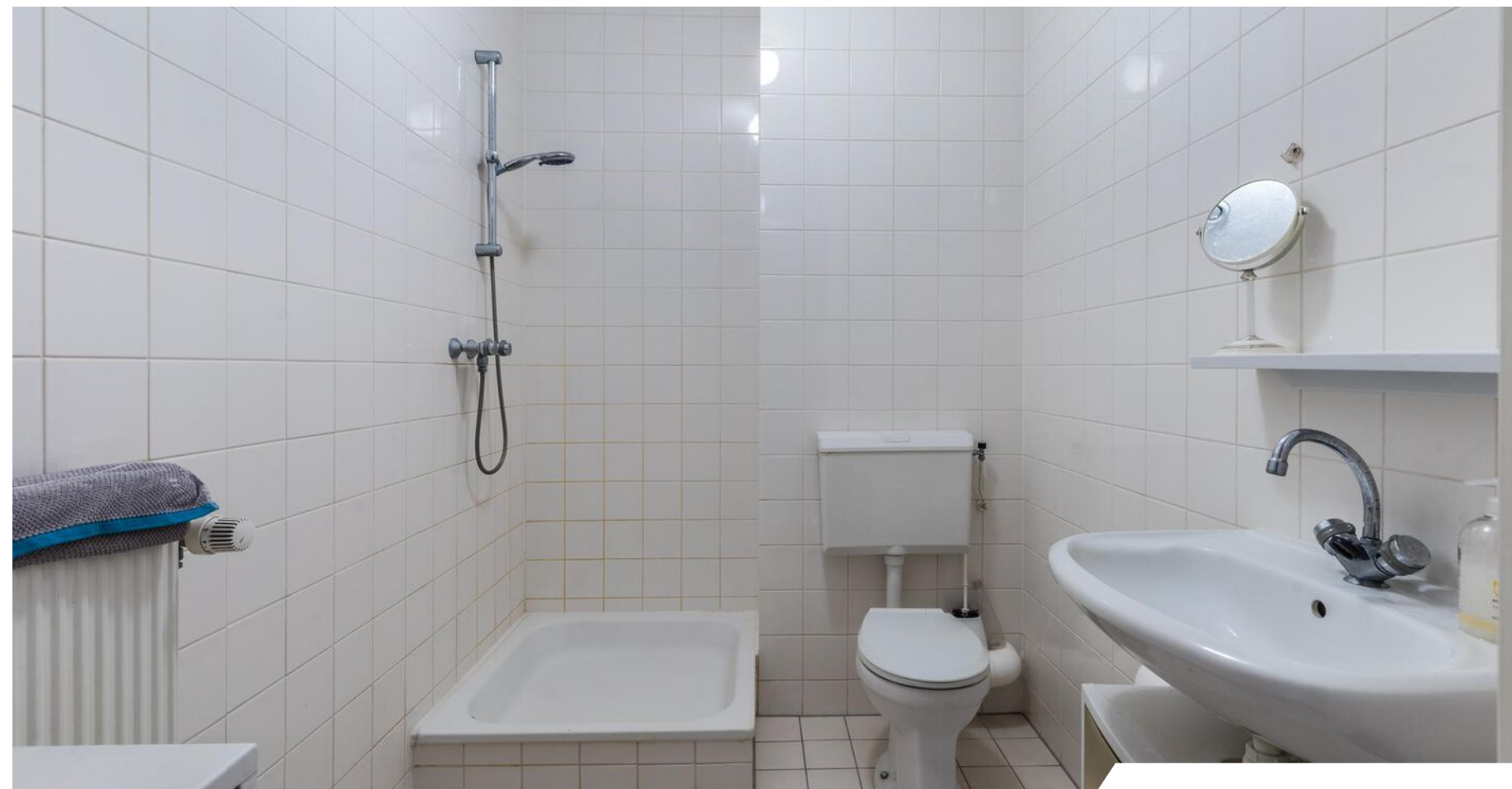
Hier bevinden zich
nog twee
slaapkamers. Beide
kamers zijn licht en
netjes afgewerkt.



De badkamer

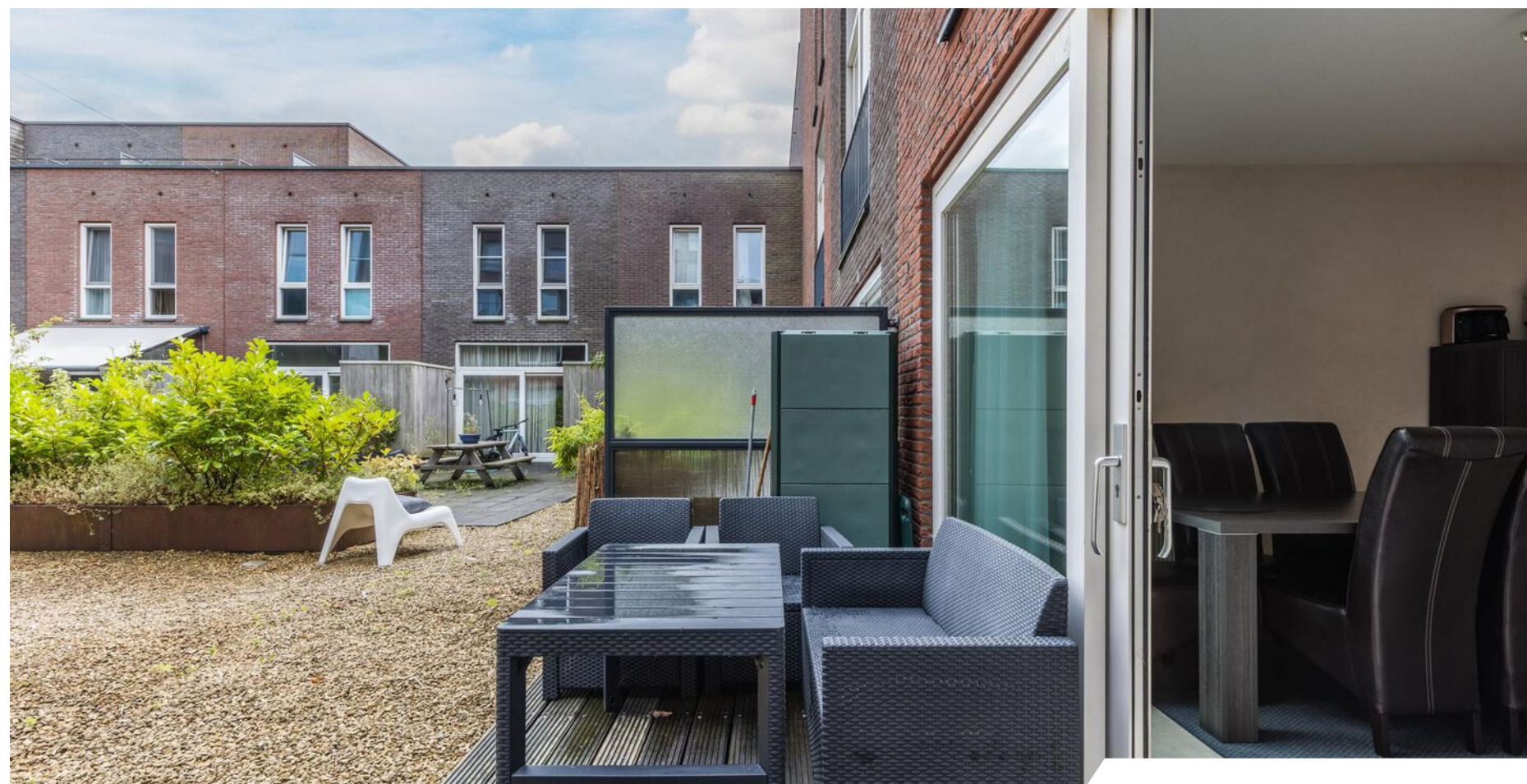
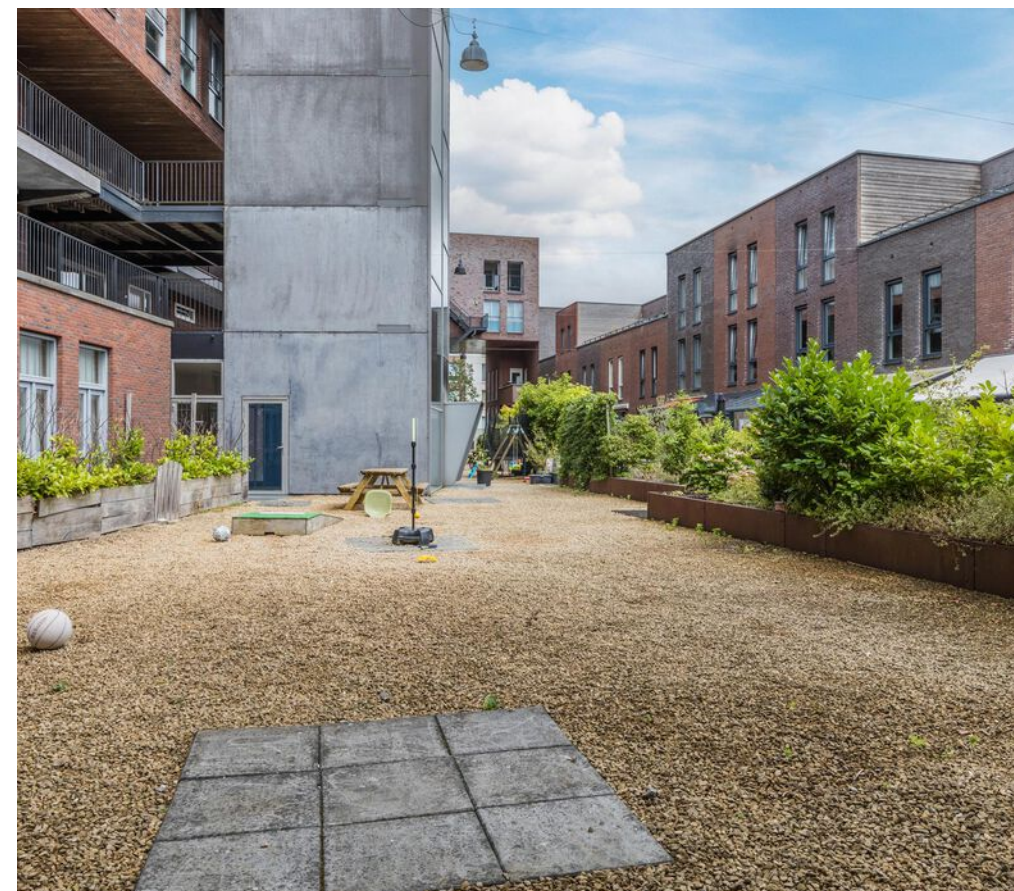


De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche, een wastafel met mengkraan en een tweede toilet, waardoor de ruimte zowel functioneel als comfortabel is voor dagelijks gebruik.



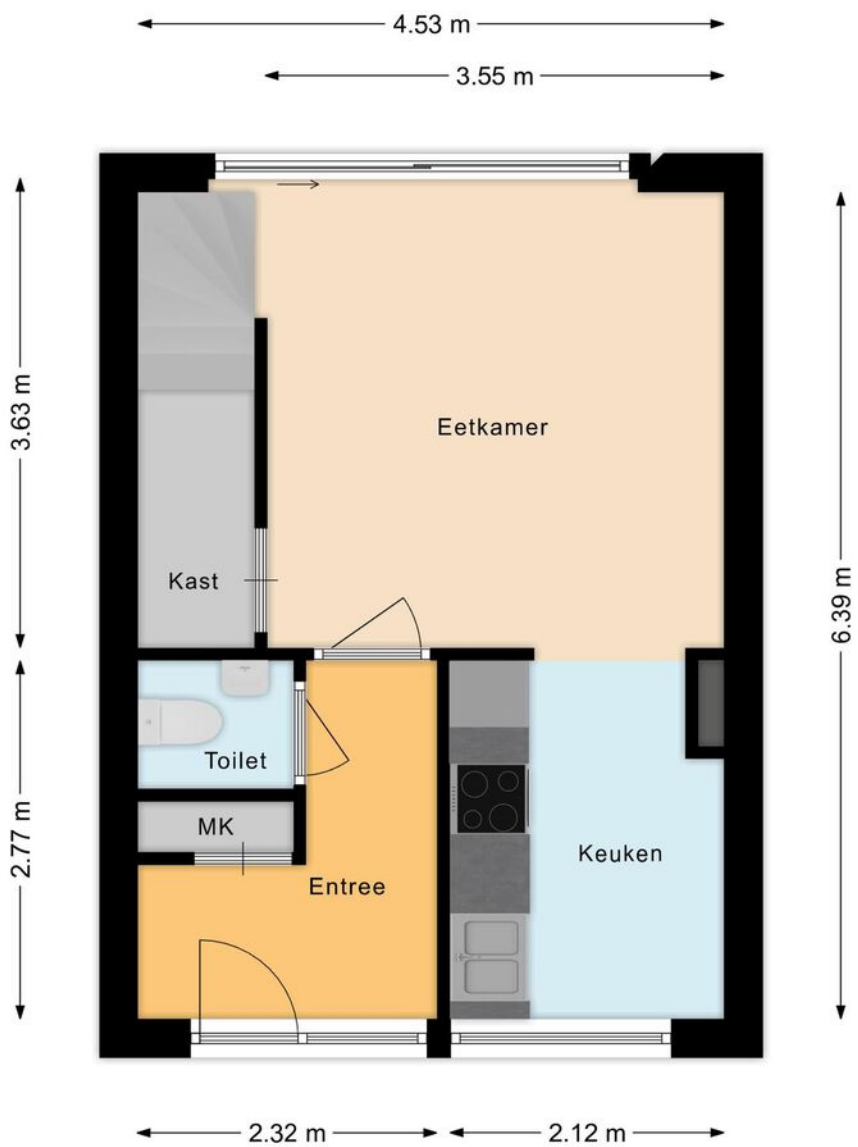
De tuin

De tuin biedt de mogelijkheid om een sfeervol lounge-gedeelte te creëren en volop te genieten van de zomerse maanden.



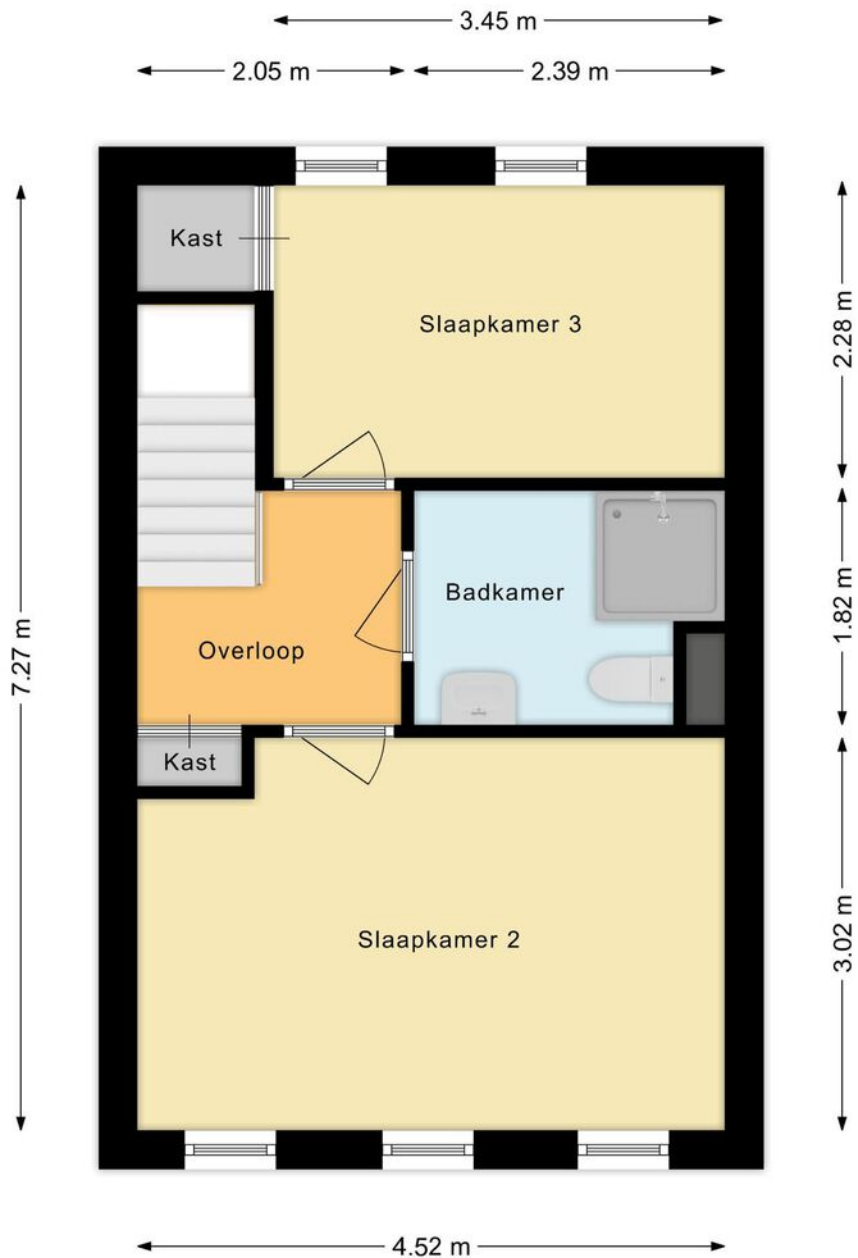
Plattegrond

Begane grond



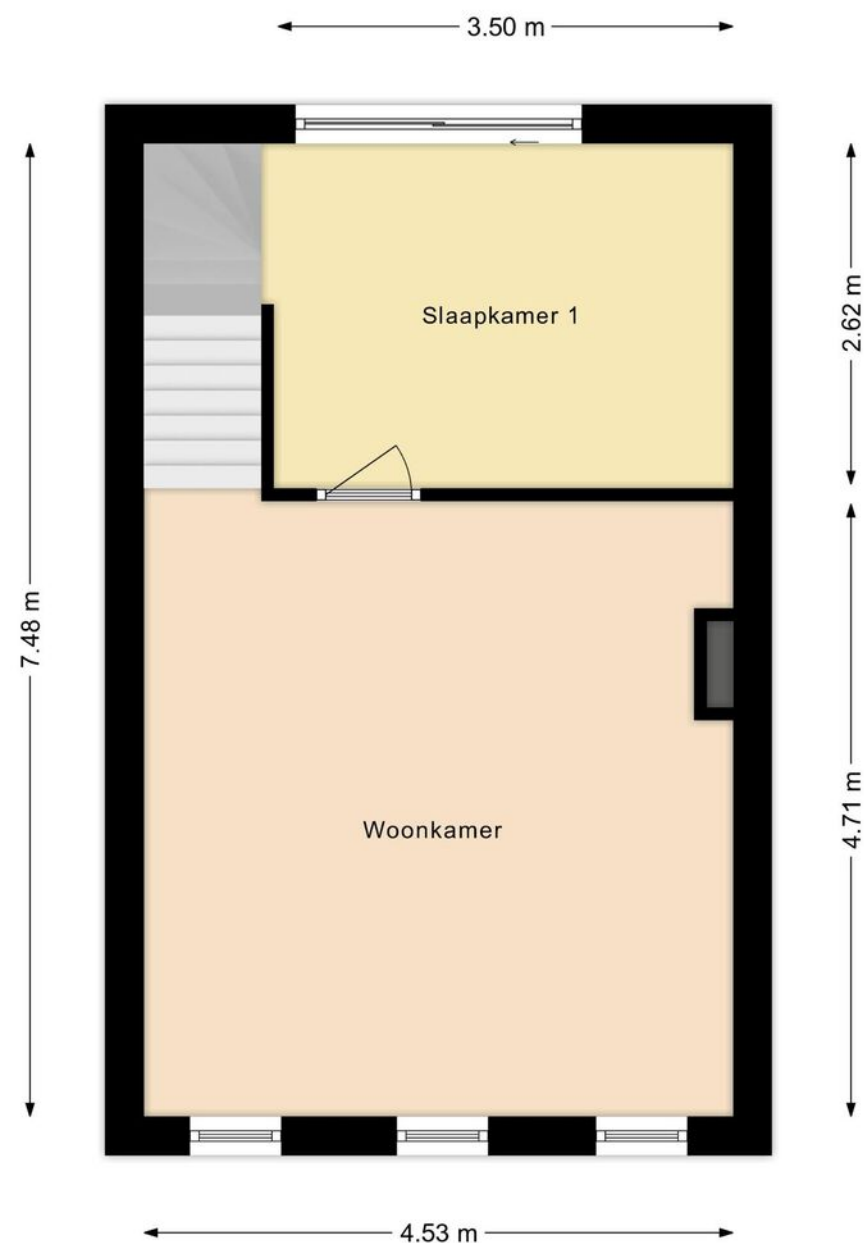
Plattegrond

Eerste verdieping

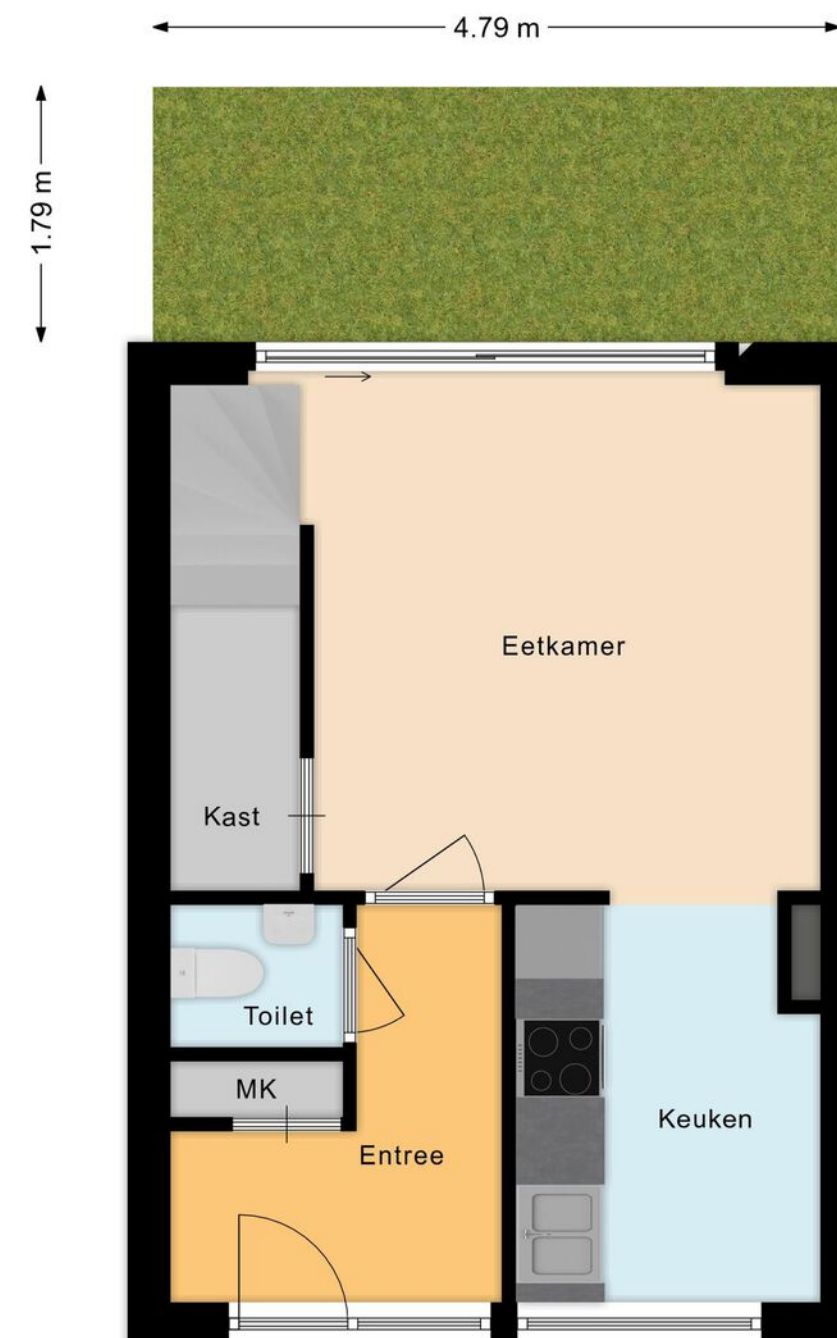


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart
Sectie: AU Perceel: 282



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie AU

Perceel 282

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 januari 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Wastafel	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	•		
Tuin			

Belangrijke informatie

Ruimte, comfort en een zonnige tuin op IJburg!

Sfeervolle en DUURZAME EENGEZINSWONING (2005) met heerlijk terras, ruime woonkamer, eigentijdse keuken en drie mooie slaapkamers. Deze goed onderhouden woning biedt alles wat je zoekt: veel leefruimte, een lekker terras op het noordoosten en een fijne ligging in een rustige straat op IJburg, op steenworp afstand van de haven, het strand en diverse winkels en horeca. Hier woon je in een kindvriendelijke buurt met volop groen en water, terwijl je binnen 15 minuten in hartje Amsterdam bent. Ideaal voor gezinnen, stellen of iedereen die op zoek is naar een comfortabele woning met alle voorzieningen binnen handbereik. Benieuwd? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Begane grond:

Via de entree bereik je de hal met separate toilet en toegang tot de eetkamer. De ruime, lichte eetkamer biedt direct uitzicht op de achtertuin en heeft een prettige indeling met voldoende plek voor een zit- en eethoek. De open keuken aan de voorzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft voldoende werk- en opbergruimte.

Via de openslaande deuren kom je in de zonnige achtertuin, gelegen op het noordoosten, waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevindt zich aan de voorzijde een ruime, lichte woonkamer met een prettige indeling en raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Aan de achterzijde vind je een mooie, royale slaapkamer met uitzicht op de tuin. Deze slaapkamer is ideaal als hoofdslaapkamer, werkkamer of bijvoorbeeld logeerkamer.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Hier bevinden zich nog twee goed bemeten slaapkamers en een badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet. Beide slaapkamers zijn licht en netjes afgewerkt.

Tuin:

De tuin biedt de mogelijkheid om in alle rust een sfeervol loungegedeelte te creëren en volop te genieten van de zomerse maanden.

Erfpacht

Afgekocht t/m 30-11-2053. Gunstige erfpachtvoorwaarden zijn aangevraagd.

Berging

De VvE kosten voor de berging en het terras bedragen €45,50

Kenmerken van de woning

- ✔ Woongenot: ca. 96 m²
- ✔ Erfpacht afgekocht t/m 30-11-2053, gunstige erfpachtvoorwaarden zijn aangevraagd
- ✔ Geen VvE voor de woning, alles in eigen hand
- ✔ Goed onderhouden eengezinswoning met ruime, lichte woonkamer
- ✔ Open keuken met inbouwapparatuur
- ✔ Drie ruime slaapkamers
- ✔ Zonnige achtertuin gelegen op het noordoosten
- ✔ Energielabel A – uitstekend geïsoleerd
- ✔ Gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat op IJburg
- ✔ Op loopafstand van scholen, winkels, horeca, het Diemerpark, strand en openbaar vervoer
- ✔ Uitstekende bereikbaarheid: met tram 26 in ca. 15 minuten op Amsterdam Centraal en via de A10 snel op weg

Clausules koopakte

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(ek)en die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtkosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord. Controle akte van levering en nota van afrekening

Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Toelichtingclausule NEN meting

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/ het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al dertig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio. Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM-adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**



Amsterdam, Joris Ivensstraat 5

Hypotheek en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste
Bert,**

Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 020 – 545 10 51 voor een
verkoopadviesgesprek!



**Beste
Bert,**

Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



Kopen

Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.



Verkopen

Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.



Taxatie

Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.



Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Één van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



Hypotheken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.



**Beste
Bert,**

**Ik heb mijn
droomhuis gezien
hoe maak ik zo
snel mogelijk
een afspraak?**

Contact gegevens

Amsterdam

Keizersgracht 62-64
1015 CS Amsterdam
020 - 70 58 998
amsterdam@bertvanvulpen.nl

Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2
1181 XG Amstelveen
020 - 54 51 051
amstelveen@bertvanvulpen.nl

Krommenie

Provincialeweg 21
1561 KL Krommenie
075 - 64 72 050
krommenie@bertvanvulpen.nl

Zaandam

Provincialeweg 174-176
Postbus 1234, 1500 AE Zaandam
075 - 61 79 922
zaandam@bertvanvulpen.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**

bertvanvulpen.nl